

**UCHWAŁA NR LIV/696/2022
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 25 stycznia 2022 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Uchwały Nr XLV/472/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 17 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58” oraz Uchwały Nr VII/59/2019 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/472/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 17 października 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58”, Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58” po uprzednim:
- 1) stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XLIV/431/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 września 2017 r. oraz zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XXXVI/386/2020 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 27 października 2020 r.;
 - 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 3) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

- § 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58” obejmuje obszar położony w części osiedli Gorzków, Nawojowska, Zawada o powierzchni około 146,1 ha, położony w południowo-wschodniej części miasta Nowego Sącza. Ograniczony jest od strony północnej ulicami I Brygady, Łukasińskiego i granicami działek, od strony wschodniej granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 32”, od strony południowej – granicami działek, od strony zachodniej ulicą Nawojowską i granicą terenów kolejowych, zgodnie z załącznikiem Nr 1.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
 - 1) Załącznik Nr 1 – Rysunek planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
 - 2) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) Załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne dla planu.
 3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak występowania:

- 1) przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz – 58”;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach i aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do niej oraz w aktach prawa miejscowego;
- 4) **zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców** – należy przez to rozumieć usługi: handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m², gastronomii, administracyjno-biurowe, edukacji, nauki, wychowania, socjalne, zdrowia oraz usługi bezpośrednio związane z potrzebami mieszkańców, np. fryzjer, szewc, zegarmistrz;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wsporników i wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,20 m);
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniego poziomu terenu istniejącego, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie ścian zewnętrznych budynku lub po obrysie obiektu budowlanego innego niż budynek) do kalenicy tego budynku lub najwyższej położonego punktu tego obiektu budowlanego;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych po obrysie zewnętrznym budynków na działce budowlanej, dla określenia intensywności zabudowy;
- 10) **budynkach mieszkalno-usługowych** – należy przez to rozumieć budynki o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej, przy czym ilość lokali mieszkalnych w budynku nie może przekroczyć dwóch;
- 11) **obszarze zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany na rysunku planu do zagospodarowania zielenią urządzoną;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem lub też maskujących;
- 13) **obudowie estetycznej** – należy przez to rozumieć konstrukcję stanowiącą architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z:
 - 1) położenia części terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg „Dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec Nowy Sącz” opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie w 2017 r.;
 - 2) położenia części terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Kamienica dla wody Q1 % wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Wody Polskie w 2020 r.
2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Zakaz ten nie dotyczy istniejącej stacji demontażu pojazdów i skupu złomu znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 6.U/UC(58), dla której utrzymuje się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Zakaz ten nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: P(58), 1.P/U(58), 2.P/U(58), 3.P/U(58), 7.U(58), 8.U(58), 12.U(58), 13.U(58), 14.U(58), 1.U/UC(58), 2.U/UC(58), 3.U/UC(58), 4.U/UC(58), 5.U/UC(58), 6.U/UC(58), 1.KS(58), 2.KS(58), C(58), E(58), gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz zbierania, przetwarzania odpadów, za wyjątkiem obszaru oznaczonego symbolem 6.U/UC(58), gdzie dopuszcza się zbieranie, przetwarzanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne związanych z istniejącą stacją demontażu pojazdów i skupu złomu.
5. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², poza terenami oznaczonymi symbolami: od 1.U/UC(58) do 6.U/UC(58).
6. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.MN(58) do 3.MN(58) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej na terenach oznaczonych na rysunku planu żółtym szrafem – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.MW(58) do 13.MW(58) oraz od 1.MW/U(58) do 7.MW/U(58) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.MN/U(58) do 14.MN/U(58) – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 3.U(58), 4.U(58), 11.U(58) – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
7. Obowiązek zachowania i ochrony istniejącego pomnika przyrody Nr 12 6201-015 „Dąb szypułkowy” zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 3.WS/Z(58).

8. Obowiązek stabilizacji zielenią o rozbudowanym systemie korzeniowym skarp naturalnych i antropogenicznych.
9. Obowiązek ochrony i uzupełnienia obudowy biologicznej istniejącego potoku Łącznik.
10. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących cieków naturalnych.
11. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z drożnością, ciągłością oraz konserwacją istniejących cieków naturalnych.
12. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.
13. Obowiązek kompensacji naturalnej retencji terenowej wód opadowych i roztopowych przy wyłączaniu powierzchni biologicznie czynnej.
14. W sąsiedztwie linii kolejowej oraz na terenach przyległych do terenów kolejowych, w tym terenów zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, których granice wskazuje się na rysunku planu wykonanie robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
3. Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego.
4. Ustalenia dotyczące przekształcenia nieruchomości dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zabezpieczenia dojazdu do wydzielanych działek:
 - 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) minimalne powierzchnie dotyczące nowo wydzielanych działek nie dotyczą:
 - a) działek powstałych w wyniku wydzielania dróg publicznych,
 - b) działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) przy wydzielaniu działek dopuszcza się zmniejszenie wielkości jednej działki w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni określonej w planie brakuje nie więcej niż 10 % powierzchni;
 - 4) dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości.
5. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są większe od dopuszczonych maksymalnych dla poszczególnych terenów. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości ich zwiększania. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy na tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.
6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych dla poszczególnych terenów. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku

- do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.
7. Dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących obiektów budowlanych w pasie pomiędzy ustaloną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połaci dachowych przy realizacji dachów stromych.
 9. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci dachu względem kalenicy.
 10. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
 11. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 8, 9, 10 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
 12. Przy rozbudowie budynków niespełniających wymagań dotyczących wysokości zabudowy określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku rozbudowywanego.
 13. Przy realizacji budynków dopuszcza się lokalizację poziomu parteru budynku na wysokości maksymalnie 1,2 m w stosunku do średniego poziomu terenu przylegającego do ścian budynku.
 14. Dopuszcza się realizację wiat i zadaszeń o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
 15. Obowiązek zapewnienia estetyki wykończeniowej budynków przy zastosowaniu materiałów wysokiej jakości. Zakaz stosowania nisko standardowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków takich jak: blacha falista i trapezowa, listwy plastikowe, za wyjątkiem okładzin systemowych, w tym paneli aluminiowych, płyt warstwowych oraz blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym. Zakaz ten nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: P(58), 1.P/U(58), 2.P/U(58), 3.P/U(58), 7.U(58), 8.U(58), 12.U(58), 13.U(58), 14.U(58), 1.U/UC(58), 2.U/UC(58), 3.U/UC(58), 4.U/UC(58), 5.U/UC(58), 6.U/UC(58), C(58), E(58).
 16. Obowiązek realizacji pokryć dachowych w kolorach brązu, czerwieni, szarości, czarnego, zieleni.
 17. Obowiązek realizacji elewacji budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło.
 18. Na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni elewacji budynku.
 19. Zakaz lokalizacji na dachach i ścianach budynków usługowych, produkcyjnych od strony przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDGP(58), 1.KDZ(58), 2.KDZ(58) oraz Al. J. Piłsudskiego, urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne, instalacje elektryczne w sposób widoczny od strony tych dróg. Zakaz ten nie dotyczy elementów związanych z iluminacją budynków, jak również nadajników i anten sieci telefonii komórkowych oraz sieci teleinformatycznych.
 20. Obowiązek wykonania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych i instalacji, zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków produkcyjnych, usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych.
 21. W sąsiedztwie linii kolejowej oraz na terenach przyległych do terenów kolejowych, w tym terenów zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, których granice wskazuje się na rysunku planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów, w tym usytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

22. Przy budowie i przebudowie skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi obowiązek zachowania przepisów odrębnych.
23. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy oraz obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
24. Lokalizowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
25. Zakazy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wskazanych w ust. 24.
26. Zasady odnoszące się do lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych, odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
 - 1) wysokość zabudowy wolnostojących masztów nie może być większa niż:
 - a) 24 m na terenach oznaczonych symbolami: 7.U(58), 8.U(58), 9.U(58), 10.U(58), 11.U(58), 1.U/UC(58), 2.U/UC(58), 3.U/UC(58), 4.U/UC(58), 5.U/UC(58), 6.U/UC(58), P(58), 1.P/U(58), 2.P/U(58), 3.P/U(58), E(58), C(58),
 - b) 18 m na terenach pozostałych;
 - 2) wysokość zabudowy masztów, anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych nie może być większa niż:
 - a) 24 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane, na terenach oznaczonych symbolami: 7.U(58), 8.U(58), 9.U(58), 10.U(58), 11.U(58), 1.U/UC(58), 2.U/UC(58), 3.U/UC(58), 4.U/UC(58), 5.U/UC(58), 6.U/UC(58), P(58), 1.P/U(58), 2.P/U(58), 3.P/U(58), E(58), C(58),
 - b) 18 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane, na terenach pozostałych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Obowiązek ochrony zabytkowego budynku dawnego dworu przy ul. Starodworskiej wraz z terenem ogrodu i dziedzińca gospodarczego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.11.2005 r. Nr rejestru A-34/M, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obowiązuje ochrona istniejącej kapliczki wskazanej orientacyjnie na rysunku planu poprzez zakaz jej rozbiórki. Dopuszcza się remont istniejącej kapliczki, z zachowaniem jej wyposażenia, wystroju oraz detalu architektonicznego.

§ 7. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
 - 1) stosowanie szczegółowych zasad i warunków przekształceń nieruchomości określonych w § 5 ust. 4 niniejszej uchwały;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej – 18 m, bliźniaczej – 12 m (dla jednego segmentu), szeregowej – 6 m (dla jednego segmentu),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 20 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 20 m,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 30 m,

- e) dla zabudowy garażowej – 2,5 m;
- 3) położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 20°.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - 1) realizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej do wszystkich działek budowlanych;
 - 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
 - 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej;
 - 5) obowiązek odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek odprowadzenia wód opadowych z działki budowlanej do kanalizacji deszczowej miejskiej. Na terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **gospodarki ciepłej** ustala się:

Gospodarka ciepła powinna odbywać się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach pozbawionych dostępu do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji zbiornikowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) budowę nowych sieci energetycznych oraz przebudowę istniejących w wykonaniu kablowym podziemnym;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt 2 w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) obowiązek uwzględnienia stref technicznych dla linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
 - 1) obsługa teletechniczna w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) obowiązuje realizacja nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowa istniejących

- w sieci kablowej podziemnej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie **komunikacji** ustala się:
- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych i pożarowych oraz realizację nowych nie wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaki, ścieżki i drogi rowerowe) oraz realizację nowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 4) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu lub zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu) oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku realizacji usług,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny,
 - c) zabudowy usługowej w zakresie administracji – min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - d) zabudowy usługowej w zakresie handlu – min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zabudowy usługowej w zakresie handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – min. 4 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) zabudowy usługowej w zakresie zdrowia – min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - g) zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa – min. 5 miejsc / 10 łóżek,
 - h) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii – min. 2 miejsca / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) zabudowy usługowej w zakresie oświaty – min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
 - j) innej zabudowy usługowej – min. 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej (bez magazynów),
 - k) obiektów produkcyjnych i magazynów – min. 35 miejsc / 100 zatrudnionych,
 - l) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: przy realizacji od 4 do 15 stanowisk – min. 1 miejsce, przy realizacji od 16 do 50 stanowisk – min. 2 miejsca, przy realizacji powyżej 50 stanowisk – min. 3 miejsca, a przy obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – min. 4 % wszystkich miejsc parkingowych. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 9. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

1. **Tereny wód powierzchniowych z zielenią przyrzeczną** oznaczone symbolami:
1.WS/Z(58) – pow. ok. 1,24 ha, **2.WS/Z(58)** – pow. ok. 0,13 ha, **3.WS/Z(58)** – pow. ok.

0,99 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych (potok Łącznik) z zielenią przyrzeczną;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) Dopuszcza się:
 - a) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem potoku, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację drogowych obiektów inżynierskich.

§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

- 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **1.MN(58)** – pow. ok. 1,26 ha, **2.MN(58)** – pow. ok. 1,35 ha, **3.MN(58)** – pow. ok. 5,77 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 1500 m³;
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem 3.MN(58) obowiązek ochrony zabytkowego budynku dawnego dworu przy ul. Starodworskiej wraz z terenem ogrodu i dziedzińca gospodarczego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.11.2005 r. Nr rejestru A-34/M, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem 3.MN(58) dopuszcza się przebudowę istniejącego warsztatu samochodowego związaną wyłącznie z jego dostosowaniem do obowiązujących przepisów sanitarnych, z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
- 5) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 6) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 7) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 8) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m²;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

- 2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolami: **1.MN/U(58)** – pow. ok. 2,34 ha, **2.MN/U(58)** – pow. ok. 1,41 ha, **8.MN/U(58)** – pow. ok. 0,58 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;

- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż: 1500 m³ dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 800 m³ dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu), 2000 m³ dla budynków mieszkalno-usługowych oraz 3000 m³ dla budynków usługowych,
 - c) zabudowa bliźniacza wyłącznie w formie zespołu budynków (segmentów) o tej samej wysokości oraz o ujednoliconych pokryciach dachowych (w zakresie kolorystyki i użytych materiałów);
- 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży, z zastrzeżeniem pkt 4 na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 4) Na terenach oznaczonych symbolami: 1.MN/U(58), 2.MN/U(58) dopuszcza się realizację garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 40 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,9,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu) oraz 800 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami: **3.MN/U(58)** – pow. ok. 1,40 ha, **4.MN/U(58)** – pow. ok. 3,15 ha, **5.MN/U(58)** – pow. ok. 0,88 ha, **6.MN/U(58)** – pow. ok. 0,81 ha, **7.MN/U(58)** – pow. ok. 1,38 ha, **9.MN/U(58)** – pow. ok. 2,04 ha, **10.MN/U(58)** – pow. ok. 0,61 ha, **11.MN/U(58)** – pow. ok. 1,90 ha, **12.MN/U(58)** – pow. ok. 0,83 ha, **13.MN/U(58)** – pow. ok. 0,50 ha, **14.MN/U(58)** – pow. ok. 0,53 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 10 m,

- b) kubatura budynków, z zastrzeżeniem lit. c), nie może być większa niż: 1500 m³ dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 2000 m³ dla budynków mieszkalno-usługowych oraz 3000 m³ dla budynków usługowych,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 14.MN/U(58) kubatura budynków nie może być większa niż: 1500 m³ dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 2000 m³ dla budynków mieszkalno-usługowych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejącego magazynu na terenie oznaczonym symbolem 4.MN/U(58) z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży, z zastrzeżeniem pkt 5, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 5) Na terenach oznaczonych symbolami: 3.MN/U(58), 4.MN/U(58), 5.MN/U(58) dopuszcza się realizację garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 40 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 6) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 7) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 8) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1.MW(58)** – pow. ok. 0,28 ha, **2.MW(58)** – pow. ok. 1,43 ha, **3.MW(58)** – pow. ok. 2,16 ha, **4.MW(58)** – pow. ok. 1,39 ha, **6.MW(58)** – pow. ok. 1,18 ha, **7.MW(58)** – pow. ok. 1,06 ha, **8.MW(58)** – pow. ok. 1,12 ha, **9.MW(58)** – pow. ok. 1,92 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Przebudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 4, 5, 6;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w celu realizacji wiatrołapów i szybów windowych oraz innych urządzeń dla osób niepełnosprawnych, których wysokość zabudowy nie może być większa niż: 10 m na terenie oznaczonym symbolem 1.MW(58), 18 m na terenach pozostałych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 4) Dopuszcza się realizację usług służących zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców w parterach istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków usługowych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;
- 6) Na terenach oznaczonych na rysunku planu żółtym szrafem dopuszcza się

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 7) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 3.MW(58), 9.MW(58), gdzie długość budynków nie może być większa niż 60 m, szerokość budynków nie może być większa niż 14 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
 - 8) Na terenach oznaczonych na rysunku planu żółtym szrafem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;
 - 9) Dla obszarów zieleni wyznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi,
 - b) zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) zakaz lokalizowania garaży, miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem ciągów pieszych i rowerowych oraz boisk i innych miejsc rekreacji;
 - 10) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
 - a) 0,6, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0,4 dla terenów wskazanych w pkt 6 i 8;
 - 11) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0, minimalna – 0,4, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna – 0,5, minimalna – 0,05 dla terenów wskazanych w pkt 6 i 8;
 - 12) Obowiązek zachowania:
 - a) min. 30 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) min. 40 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej na terenach wskazanych w pkt 6 i 8;
 - 13) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m²;
 - 14) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **5.MW(58)** – pow. ok. 0,68 ha, **10.MW(58)** – pow. ok. 0,48 ha, **12.MW(58)** – pow. ok. 0,67 ha, **13.MW(58)** – pow. ok. 0,43 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przebudowę rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3, 4, 5, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 40 m,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°;
- 3) Dopuszcza się realizację usług służących zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków

mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 5, na zasadach:

- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż: 1500 m³ dla budynków wolnostojących, 800 m³ dla budynków w zabudowie szeregowej (dotyczy jednego segmentu),
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°,
 - d) zabudowa szeregowa wyłącznie w formie zespołu budynków (segmentów) o tej samej wysokości oraz o ujednoczonych pokryciach dachowych (w zakresie kolorystyki i użytych materiałów);
- 5) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalno-usługowych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;
 - 6) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - 7) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży, z zastrzeżeniem pkt 8, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
 - 8) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 350 m³;
 - 9) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
 - 10) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,05;
 - 11) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 200 m² dla zabudowy szeregowej (dotyczy jednego segmentu);
 - 13) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

6. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 11.MW(58) – pow. ok. 0,64 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 40 m;
- 3) Dopuszcza się realizację usług służących zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców w parterach budynków;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 5) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji

budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży na zasadach:

- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 6) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
 - 7) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 8) Obowiązek zachowania min. 25 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m²;
 - 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

7. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami:

1.MW/U(58) – pow. ok. 0,09 ha, **2.MW/U(58)** – pow. ok. 0,19 ha, **3.MW/U(58)** – pow. ok. 0,21 ha, **4.MW/U(58)** – pow. ok. 0,14 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 35 m;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 10 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż: 1500 m³ dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 2000 m³ dla budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 5) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży, z zastrzeżeniem pkt 6, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 6) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kubatura budynków nie może być większa niż 350 m³;
- 7) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

- budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 8) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,05;
 - 9) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 10) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
 - 11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

8. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 5.MW/U(58) – pow. ok. 1,01 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 40 m,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 25 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

9. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 6.MW/U(58) – pow. ok. 0,21 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków

- usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 50 m;
- 3) Na terenie oznaczonym na rysunku planu żółtym szrafem dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku gospodarczego na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 5) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży na zasadach:
- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 30 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;
- 6) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 7) Intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,0, minimalna – 0,05, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna – 0,5, minimalna – 0,05 dla terenu wskazanego w pkt 3;
- 8) Obowiązek zachowania:
- a) min. 25 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) min. 40 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej na terenie wskazanym w pkt 3;
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

10. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 7.MW/U(58) – pow. ok. 0,12 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców;
- 2) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 17,5 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 20 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, garaży w pierwszej kondygnacji budynków wielorodzinnych lub garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę garaży na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) długość budynków nie może być większa niż 20 m, szerokość budynków nie może być większa niż 7 m,
 - c) obowiązek zachowania jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży;

- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) Obowiązek zachowania min. 25 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

1. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami: **1.U(58)** – pow. ok. 0,14 ha, **2.U(58)** – pow. ok. 0,14 ha, **3.U(58)** – pow. ok. 0,38 ha, **5.U(58)** – pow. ok. 0,57 ha, **6.U(58)** – pow. ok. 0,67 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa służąca zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących garaży na terenie oznaczonym symbolem 5.U(58) z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,1;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust.10 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami: **7.U(58)** – pow. ok. 0,83 ha, **8.U(58)** – pow. ok. 1,41 ha, **12.U(58)** – pow. ok. 1,00 ha, **13.U(58)** – pow. ok. 7,79 ha, **14.U(58)** – pow. ok. 0,35 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 13.U(58) długość budynków od strony Al. J. Piłsudskiego nie może być większa niż 40 m;
- 3) Dopuszcza się realizację magazynów jako towarzyszących zabudowie usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących magazynów na zasadach jak dla budynków usługowych określonych w pkt 2;
- 4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków produkcyjnych na terenie oznaczonym symbolem 13.U(58) na zasadach jak dla

- budynków usługowych określonych w pkt 2;
- 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
 - 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 7) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
 - 9) Obowiązek zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;
 - 10) Na terenach oznaczonych symbolami: 12.U(58), 13.U(58) dopuszcza się realizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu;
 - 11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust.10 pkt 5 niniejszej uchwały.

3. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **4.U(58)** – pow. ok. 0,44 ha, **11.U(58)** – pow. ok. 1,64 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym w zakresie: oświaty, edukacji, nauki, wychowania, usług społecznych, usług socjalnych, zdrowia;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 300 m³;
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,1;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

4. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **9.U(58)** – pow. ok. 1,38 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym w zakresie użyteczności publicznej;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 15 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 300 m³;
- 3) Zakaz realizacji wiat i zadaszeń w pasie do 50 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 3.KDL(58);
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 5) Intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,0,
- b) minimalna – 0,1;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 8) Obowiązek zagospodarowania terenu sąsiadującego z zabudową mieszkaniową pasem zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

5. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 10.U(58) – pow. ok. 0,20 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym w zakresie: handlu, usług administracyjno-biurowych, oświaty, edukacji, nauki, wychowania, usług społecznych, usług socjalnych, zdrowia;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
 - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 300 m³;
- 3) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

6. Tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolami: 1.U/UC(58) – pow. ok. 11,82 ha, 2.U/UC(58) – pow. ok. 7,91 ha, 3.U/UC(58) – pow. ok. 6,05 ha 4.U/UC(58) – pow. ok. 7,03 ha, 5.U/UC(58) – pow. ok. 7,49 ha, 6.U/UC(58) – pow. ok. 1,84 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym w zakresie handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) Realizację budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3, 4, 5, 6, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - c) obowiązek przeszklenia elewacji budynków usługowych zlokalizowanych w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDGP(58) na powierzchni nie mniejszej niż 20 % powierzchni elewacji. Obowiązek ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - d) obowiązek urozmaicenia brył budynków przy długości elewacji większej niż 30 m poprzez jej rozczłonkowanie lub wprowadzenie podziałów elewacyjnych. Obowiązek ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 3) Dopuszcza się realizację magazynów jako towarzyszących zabudowie usługowej oraz

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących magazynów na zasadach jak dla budynków usługowych określonych w pkt 2 lit. a i b;
- 4) Na terenie oznaczonym na rysunku planu niebieskim szrafem dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych związanych z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej (w tym magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi) oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków produkcyjnych związanych z wytwarzaniem energii ciepłej i elektrycznej (w tym magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi) na zasadach jak dla budynków usługowych określonych w pkt 2 lit. a i b;
 - 5) Na terenie oznaczonym symbolem 6.U/UC(58) dopuszcza się przebudowę istniejącej stacji demontażu pojazdów i skupu złomu z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy;
 - 6) Na terenach oznaczonych na rysunku planu żółtym szrafem dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;
 - 7) Zakaz realizacji wiat i zadaszeń w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDGP(58) oraz w pasie do 50 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami: 3.KDL(58), 4.KDL(58), 8.KDD(58);
 - 8) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
 - a) 0,8, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0,4 dla terenów wskazanych w pkt 6;
 - 9) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,5, minimalna – 0,1, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna – 0,5, minimalna – 0,05 dla terenów wskazanych w pkt 6;
 - 10) Obowiązek zachowania:
 - a) min. 10 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) min. 40 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej na terenach wskazanych w pkt 6;
 - 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
 - 12) Na terenach oznaczonych symbolami: 1.U/UC(58), 3.U/UC(58), 5.U/UC(58) obowiązek zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;
 - 13) Dopuszcza się realizację oraz przebudowę bocznic kolejowych na terenach oznaczonych symbolami: 3.U/UC(58), 4.U/UC(58), 5.U/UC(58);
 - 14) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy produkcyjnej

1. Teren zabudowy produkcyjnej oznaczony symbolem P(58) – pow. ok. 5,58 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, magazyny wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Realizację budynków produkcyjnych i magazynów oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków produkcyjnych i magazynów, z zastrzeżeniem pkt 3, na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych),
 - b) kubatura budynków produkcyjnych nie może być mniejsza niż 3000 m³, za wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektów produkcyjnych

- i magazynowych takich jak portiernie,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 25°,
 - d) obowiązek realizacji budynków jednorodnych architektonicznie;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków usługowych uzupełniających funkcję podstawową (w tym usług: administracyjno-biurowych, gastronomii) oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych na zasadach jak dla budynków produkcyjnych i magazynów określonych w pkt 2 lit. a i c;
 - 4) Zakaz realizacji składów otwartych;
 - 5) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
 - 6) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,9,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 7) Obowiązek zachowania min. 8 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 5000 m²;
 - 9) Dopuszcza się realizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu;
 - 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. Teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem 1.P/U(58) – pow. ok. 1,20 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, składy, magazyny wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Realizację budynków produkcyjnych, usługowych, magazynów oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków produkcyjnych, usługowych, magazynów na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 15 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych),
 - b) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m³, za wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 3) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) Obowiązek zachowania min. 15 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 7) Obowiązek zagospodarowania terenu sąsiadującego z zabudową mieszkaniową pasem zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

3. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolami: 2.P/U(58) – pow. ok. 1,83 ha, 3.P/U(58) – pow. ok. 0,77 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, składy, magazyny wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 2) Realizację budynków produkcyjnych, usługowych, magazynów oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków produkcyjnych, usługowych, magazynów na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 15 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych),
 - b) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m³, za wyjątkiem budynków związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych,
 - c) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 25°,
 - d) obowiązek przeszklenia elewacji budynków usługowych zlokalizowanych w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDGP(58) na powierzchni nie mniejszej niż 20 % powierzchni elewacji;
- 3) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,9,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) Obowiązek zachowania min. 15 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m²;
- 7) Na terenie oznaczonym symbolem 2.P/U(58) obowiązek zagospodarowania terenu sąsiadującego z zabudową mieszkaniową pasem zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 13. Ustalenia dla terenów komunikacji

1. Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP(58) – pow. ok. 11,37 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających od 49 m do 75 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dopuszcza się realizację drogi serwisowej oraz zieleni urządzonej;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak ekrany akustyczne oraz zieleni izolacyjnej;
- 5) Dopuszcza się realizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu.

2. Teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1.KDZ(58) – pow. ok. 3,07 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 52 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dopuszcza się realizację drogi serwisowej oraz zieleni urządzonej;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak ekrany akustyczne oraz zieleni izolacyjnej.

3. Teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 2.KDZ(58) – pow. ok. 1,15 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających od 16,5 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem

- planu;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 4) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak ekrany akustyczne oraz zieleni izolacyjnej.
- 4. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczone symbolami: **1.KDL(58)** – pow. ok. 0,71 ha, **2.KDL(58)** – pow. ok. 0,61 ha, **3.KDL(58)** – pow. ok. 1,47 ha, **4.KDL(58)** – pow. ok. 1,26 ha, **5.KDL(58)** – pow. ok. 0,79 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu min. 12 m;
 - 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.
- 5. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone symbolami: **1.KDD(58)** – pow. ok. 0,14 ha, **2.KDD(58)** – pow. ok. 0,26 ha, **3.KDD(58)** – pow. ok. 0,44 ha, **4.KDD(58)** – pow. ok. 0,12 ha, **5.KDD(58)** – pow. ok. 0,12 ha, **6.KDD(58)** – pow. ok. 0,29 ha, **7.KDD(58)** – pow. ok. 0,47 ha, **8.KDD(58)** – pow. ok. 0,81 ha, **9.KDD(58)** – pow. ok. 0,93 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.KDD(58), 8.KDD(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 11,5 m, z placem do zawracania na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 1.KDD(58),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2.KDD(58), 5.KDD(58) – 10 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 3.KDD(58), 4.KDD(58) 6.KDD(58), 7.KDD(58), 9.KDD(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 10 m,
 - 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 4) Na terenie oznaczonym symbolem 9.KDD(58) dopuszcza się realizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu.
- 6. Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone symbolami: **1.KDW(58)** – pow. ok. 0,27 ha, **2.KDW(58)** – pow. ok. 0,28 ha, **3.KDW(58)** – pow. ok. 0,09 ha, **4.KDW(58)** – pow. ok. 0,10 ha, **5.KDW(58)** – pow. ok. 0,07 ha, **6.KDW(58)** – pow. ok. 0,24 ha, **7.KDW(58)** – pow. ok. 0,05 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne o charakterze pieszo-jezdnym;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 5 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2.KDW(58), 4.KDW(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 7,5 m, z placem do zawracania na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 4.KDW(58),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 3.KDW(58), 5.KDW(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 6 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 6.KDW(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 8 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 7.KDW(58) – zgodnie z rysunkiem planu min. 14,5 m;
 - 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
 - 4) Do czasu realizacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW(58) dopuszcza się realizację wiat o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m, jako obiekty

tymczasowe;

- 5) Dopuszcza się realizację oraz przebudowę bocznic kolejowych na terenach oznaczonych symbolami: 1.KDW(58), 2.KDW(58).
- 7. Tereny parkingów i garaży** oznaczone symbolami: **1.KS(58)** – pow. ok. 0,11 ha, **2.KS(58)** – pow. ok. 0,81 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – garaże, parkingi;
 - 2) Realizację garaży oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - c) lokalizowanie garaży wyłącznie w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany, o nie mniej niż 6 stanowiskach;
 - 3) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
 - 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 5) Obowiązek zachowania min. 10 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 15 m².
- 8. Teren kolejowy** oznaczony symbolem **KK(58)** – pow. ok. 1,32 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – linia kolejowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 2) Realizację:
 - a) linii kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą związaną z obsługą transportu kolejowego,
 - b) zieleni urządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) Dopuszcza się realizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu.

§ 14. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

- 1. Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczony symbolem **E(58)** – pow. ok. 1,75 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu – budynki i infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki;
 - 2) Realizację budynków z zakresu elektroenergetyki oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z zakresu elektroenergetyki na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 3) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,3;
 - 4) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,3,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 5) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 - 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m²;

- 7) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczony symbolem **G(58)** – pow. ok. 0,16 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa;
- 2) Realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,
 - b) projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) zieleni urządzonej.

3. Teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo oznaczony symbolem **C(58)** – pow. ok. 3,87 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – budynki i infrastruktura techniczna z zakresu ciepłownictwa;
- 2) Realizację budynków usługowych z zakresu ciepłownictwa (w tym: składów, magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi), budynków produkcyjnych związanych z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usługowych z zakresu ciepłownictwa (w tym: składów, magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi), budynków produkcyjnych związanych z wytwarzaniem energii ciepłej i elektrycznej na zasadach:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 3) Wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami nie może być większa niż 80 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 26 niniejszej uchwały;
- 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 5) Intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,1;
- 6) Obowiązek zachowania min. 10 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m²;
- 8) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 5 niniejszej uchwały.

§ 15. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.MN(58) do 3.MN(58), od 1.MN/U(58) do 14.MN/U(58), od 1.MW(58) do 13.MW(58), od 1.MW/U(58) do 7.MW/U(58) – w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1.U(58) do 14.U(58), od 1.U/UC(58) do 6.U/UC(58), P(58), od 1.P/U(58) do 3.P/U(58) – w wysokości 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

ROZDZIAŁ 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 16. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.
- § 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Nowego Sącza.
- § 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

*Przewodnicząca Rady Miasta
Iwona Mularczyk*